

房地产估价报告

估价报告编号：普华评报字（2023）第 5027 号

估价项目名称：重庆东田实业有限公司管理人拟了解位于重庆市江北区港城东路
98 号和港城东路 100 号的厂房、倒班楼及科技孵化楼的市场价值
评估项目

估价委托人：重庆东田实业有限公司管理人

房地产估价机构：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈 羽（注册号 5020180033）

施通建（注册号 5020070025）

估价报告出具日期：二〇二三年二月十二日



致估价委托人函

重庆东田实业有限公司管理人：

我们接受贵单位的委托，于 2023 年 1 月 3 日至 2023 年 2 月 12 日对位于重庆市江北区港城东路 98 号和港城东路 100 号的厂房、倒班楼及科技孵化楼的市场价值进行了评估。

估价对象：位于重庆市江北区港城东路 98 号，建筑面积共计 60,348.02 平方米及分摊的相应土地使用权的厂房（其中，3 幢厂房的建筑面积为 34,004.72 平方米，4 幢厂房的建筑面积为 26,343.30 平方米）（估价对象一）；位于重庆市江北区港城东路 100 号，建筑面积共计 63,491.01 平方米及分摊的相应土地使用权的倒班楼（其中：1 幢倒班楼（其他用房）建筑面积为 6,110.59 平方米，2 幢倒班楼（其他用房）建筑面积为 6,101.92，3 幢倒班楼（其他用房）建筑面积为 16,104.47 平方米，4 幢倒班楼（其他用房）建筑面积为 6,587.15 平方米，4 幢倒班楼（集体宿舍）建筑面积为 28,586.88 平方米）（估价对象二）和位于重庆市江北区港城东路 100 号，建筑面积共计 42,192.91 平方米及分摊的相应土地使用权的科技孵化楼（其中，停车用房建筑面积共计 9,383.26 平方米，工业用房建筑面积共计 32,809.65 平方米）（估价对象三）。（详见《评估结果明细表》）

估价目的：为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值而提供参考。

价值类型：市场价值。

价值时点：2023 年 1 月 1 日。

估价方法：收益法。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及估价对象的具体情况，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师估价经验，详细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2023 年 1 月 1 日的估价结果为：

评估总价：65,179.34 万元

大写人民币：陆亿伍仟壹佰柒拾玖万叁仟肆佰元整

详见《评估结果汇总表》、《评估结果明细表》

本估价报告仅为估价委托人拟了解资产价值提供估价对象于价值时点的市场价值参考，其估价结果应用的有效期自完成估价报告之日起为一年，但市场状况变化很大时，需要重新评估。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二三年二月十二日



目 录

估价师声明-----	2
估价假设和限制条件-----	3
估价结果报告-----	6
一、估价委托人-----	6
二、房地产估价机构-----	6
三、估价目的-----	6
四、估价对象-----	6
五、价值时点-----	12
六、价值类型-----	12
七、估价原则-----	12
八、估价依据-----	13
九、估价方法-----	14
十、估价结果-----	16
十一、注册房地产估价师-----	16
十二、实地查勘期-----	16
十三、估价作业期-----	16
附 件-----	17

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们所提供的估价服务是依据专业估价标准来进行的，本报告书是对委估房地产及相关权益在公开市场条件下的市场价值提出的专业意见。

2、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

4、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等有关房地产估价标准进行估价工作，撰写本估价报告。

6、本次估价项目在注册房地产估价师的执业能力胜任范围内，没有其他专业人士提供重要的专业帮助。

7、注册房地产估价师对估价报告的非合理运用及其后果免责；对本次估价中因假设和限制条件及估价中所遵循的经济原则发生变化而导致的估价结果失实免责。

8、我们对估价委托人如因提供虚假的材料、承诺、证明以及不实行为所导致的经济责任免责。

9、未经公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、在价值时点的房地产交易市场为公开、平等、自愿的市场。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但因无理由怀疑估价对象存在安全隐患且估价委托人未提供相应的专业机构鉴定、检测报告，故本次估价假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3、估价委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责是法定的责任；注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了必要的查验，对已发现的可能影响估价结果的瑕疵事项已在报告中进行了如实披露。无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、本次估价对象一包含 3 幢厂房和 4 幢厂房。因估价委托人未提供估价对象地上建筑物 3 幢厂房的相关权属资料，经调查了解，3 幢厂房尚未完全通过验收，估价对象权利人未办理权属登记手续，该部分建筑物建筑面积我们以《重庆市房产面积测算报告书（竣工）》【资料编号：JBFDHY-202009-02251】复印件记录为准。最终房屋建筑面积等权属状况应以权属部门核定的数据为准，如有变化，估价结果应作相应调整。

5、因估价委托人明确的价值时点与实地查勘完成之日不一致，本次估价假设价值时点之日的估价对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

本次估价结果均未考虑估价对象对应的他项权利的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

二、使用限制条件

1、此次估价结果仅为估价委托人拟了解资产价值提供估价对象于价值时点的市场价值参考，不得作其他用途。

2、估价委托人及合法估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用期限等使用范围使用评估报告。若使用不当，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、估价委托人或者估价报告使用人应合理使用本报告中的估价结果，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产市场价格可能产生的影响。价值时点后，在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用，不能直接使用本次估价结论。

4、估价结果进行了按佰位的取整处理，因此报告中的总价与单价和建筑面积的乘积可能不完全相等，但不影响估价结果的有效性。

5、估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效，超过使用期限或虽未超过使用期限但市场状况变化很大时，应及时委托重新进行评估。

6、未经估价机构书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

7、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

8、如果报告使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。

9、任何人在使用本报告书前都应当明确上述的假设和限定条件。

10、本报告解释权归重庆普华房地产土地资产评估有限公司所有。

(本页以下无正文)



估价结果报告

一、估价委托人

重庆东田实业有限公司管理人

二、房地产估价机构

名称：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝中区人民路 248 号（盛迪亚大厦）27 层 2 号

法定代表人（执行事务合伙人）：蒋晓秋

统一社会信用代码：915001036608722425

备案等级：1、证书名称：《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》

2、备案等级：二级

3、证书编号：渝房评备字（2022）2-023 号

4、行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

三、估价目的

本次估价目的是为估价委托人了解估价对象于价值时点的市场价值而提供参考。

四、估价对象

1、估价对象界定：

本次评估的估价对象为位于重庆市江北区港城东路 98 号，建筑面积共计 60,348.02 平方米及分摊的相应土地使用权的厂房（其中，3 幢厂房的建筑面积为 34,004.72 平方米，4 幢厂房的建筑面积为 26,343.30 平方米）（估价对象一）；位于重庆市江北区港城东路 100 号，建筑面积共计 63,491.01 平方米及分摊的相应土地使用权的倒班楼（其中：1 幢倒班楼（其他用房）建筑面积为 6,110.59 平方米，2 幢倒班楼（其他用房）建筑面积为 6,101.92，3 幢倒班楼（其他用房）建筑面积为 16,104.47 平方米，4 幢倒班楼（其他用房）建筑面积为 6,587.15 平方米，4 幢倒班楼（集体宿舍）建筑面积为 28,586.88 平方米）（估价对象二）和位于重庆市江

北区港城东路 100 号, 建筑面积共计 42,192.91 平方米及分摊的相应土地使用权的科技孵化楼(其中, 停车用房建筑面积共计 9,383.26 平方米, 工业用房建筑面积共计 32,809.65 平方米)(估价对象三)。(详见《评估结果明细表》)

2、权属状况:

估价对象一:

本次评估的估价对象一为位于重庆市江北区港城东城 98 号的 3、4 幢厂房。

(1) 3 幢厂房

根据《重庆市房产面积测算报告书(竣工)》【资料编号: JBFDHY-202009-02251】复印件记录显示, 3 幢厂房面积为 34,004.72 平方米。

(2) 4 幢厂房

根据委托估价人提供的《房地产权证》【103 房地证 2014 字第 49497 号】复印件显示, 房屋坐落为重庆市江北区港城东路 98 号 4 幢, 证载房屋结构为钢筋混凝土结构, 房屋用途为工业用房, 房屋总建筑面积为 12,936.98 平方米(该证载房屋为 2-1 至 2-8、3-1 至 3-4、4-4、4-5、5-4), 楼层为名义层 3 至 5、物理层 2 至 5, 土地使用权类型为出让, 土地使用权面积未证载, 共有使用权面积为 5,763.90 平方米, 土地使用权终止日期为 2056 年 12 月 08 日, 土地用途为工业用地, 权利人为重庆东田实业有限公司。

根据委托估价人提供的《房地产权证》【103 房地证 2014 字第 49498 号】复印件显示, 房屋坐落为重庆市江北区港城东路 98 号 4 幢, 证载房屋结构为钢筋混凝土结构, 房屋用途为工业用房, 房屋总建筑面积为 13,406.32 平方米(该证载房屋为 1-1、1-3、1-4、3-5 至 3-8、4-1 至 4-3、4-6 至 4-8、5-1 至 5-3、5-5 至 5-7), 楼层为名义层 3 至 5、物理层 2 至 5, 土地使用权类型为出让, 土地使用权面积未证载, 共有使用权面积为 5,763.90 平方米, 土地使用权终止日期为 2056 年 12 月 08 日, 土地用途为工业用地, 权利人为重庆东田实业有限公司。

估价对象二:

本次评估的估价对象二为位于重庆市江北区港城东路 100 号的 1、2、3、4 幢倒班楼。根据估价委托人提供的《房地产权证》复印件显示, 估价对象二的权属状况具体详见下表:

表一 估价对象二权属情况一览表

序号	房地产权证	权利人	坐落	房屋结构	房屋用途	土地使用权类型	土地用途	土地使用权终止日期	楼层	建筑面积 (m²)
1	103 房地证 2013 字第 23649 号	重庆东田 实业有限公司	重庆市江北区 港城东路 100 号 1 幢、港城东 路 100 号附 1 号 至附 14 号	钢混	其他 用房	出让	工业 用地	2056 年 12 月 8 日	名义层 1 至 6、物理 层 1 至 6	6,110.59
2	103 房地证 2013 字第 23637 号	重庆东田 实业有限公司	重庆市江北区 港城东路 100 号 2 幢、港城东 路 100 号附 15 号	钢混	其他 用房	出让	工业 用地	2056 年 12 月 8 日	名义层 1 至 6、物理 层 1 至 6	6,101.92
3	103 房地证 2013 字第 24701 号	重庆东田 实业有限公司	重庆市江北区 港城东路 100 号 3 幢、港城东 路 100 号附 16 号至附 23 号	钢混	其他 用房	出让	工业 用地	2056 年 12 月 8 日	名义层 1 至 6、物理 层 1 至 7	16,104.47
4	103 房地证 2014 字 02638 号	重庆东田 实业有限公司	重庆市江北区 港城东路 100 号 4 幢	钢混	集体 宿舍	出让	工业 用地	2056 年 12 月 8 日	名义层 3 至 26、物 理层 4 至 27	28,586.88
5	103 房地证 2014 字第 02609 号	重庆东田 实业有限公司	重庆市江北区 港城东路 100 号 4 幢负一层	钢混	其他 用房	出让	工业 用地	2056 年 12 月 8 日	名义层负 1、物理层 1	2,838.79(其中: 停车用房为 2,787.13 m², 工 具间 1 为 41.31 m², 工具间 2 为 10.35 m²)
6	103 房地证 2014 字第 02622 号	重庆东田 实业有限公司	重庆市江北区 港城东路 100 号 4 幢附 24 号	钢混	其他 用房	出让	工业 用地	2056 年 12 月 8 日	名义层 1、 物理层 2	1,532.95
7	103 房地证 2014 字第 02632 号	重庆东田 实业有限公司	重庆市江北区 港城东路 100 号 4 幢附 25 号	钢混	其他 用房	出让	工业 用地	2056 年 12 月 8 日	名义层 1、 2、物理层 2、3	2,215.41

估价对象三:

本次评估的估价对象三为权属重庆东田实业有限公司的位于重庆市江北区港城东路 100 号的科技孵化楼。根据被估价委托人提供的《房地产权证》复印件显示,估价对象三的权属状况具体详见下表:

表二 估价对象三权属状况一览表

序号	房地产权证	权利人	坐落	房屋结构	房屋用途	土地使用 权类型	土地用途	土地使用权 终止日期	楼层	建筑面积 (m ²)
1	103房地证2014字第52076号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路100号5幢负二层	钢混	停车用房	出让	工业用地	2056年12月08日	名义层负2、物理层1	4,793.84(其中:停车用房为4,732.33 m ² ,辅助房为27.39 m ² ,工具间为34.12 m ²)
2	103房地证2014字第52077号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路100号5幢负一层	钢混	停车用房	出让	工业用地	2056年12月08日	名义层负1、物理层2	4,589.42(其中:停车用房为4,527.91 m ² ,辅助房为27.39 m ² ,工具间为34.12 m ²)
3	103房地证2014字第52093号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路100号5幢1-1至1-3	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056年12月08日	名义层1、物理层3	1,239.51
4	103房地证2014字第52094号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路100号5幢2-1至2-4	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056年12月08日	名义层2、物理层4	1,541.22
5	103房地证2014字第52095号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路100号5幢3-1至3-4	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056年12月08日	名义层3、物理层5	1,541.22
6	103房地证2014字第52096号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路100号5幢4-1至4-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056年12月08日	名义层4、物理层6	1,524.97
7	103房地证2014字第52097号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路100号5幢5-1至5-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056年12月08日	名义层5、物理层7	1,524.97
8	103房地证2014字第52098号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路100号5幢6-1至6-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056年12月08日	名义层6、物理层8	1,524.97
9	103房地证2014字第52099号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路100号5幢7-1至7-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056年12月08日	名义层7物理层9	1,524.97
10	103房地证2014字第52100号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路100号5幢8-1至8-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056年12月08日	名义层8物理层10	1,524.97
11	103房地证2014字第52101号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路100号5幢9-1至9-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056年12月08日	名义层9物理层11	1,524.97
12	103房地证2014字第52102号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路100号5幢10-1至10-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056年12月08日	名义层10物理层12	1,524.97

13	103 房地证 2014 字第 52103 号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路 100 号 5 幢 11-1 至 11-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056 年 12 月 08 日	名义层 11 物理层 13	1,524.97
14	103 房地证 2014 字第 52104 号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路 100 号 5 幢 12-1 至 12-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056 年 12 月 08 日	名义层 12 物理层 14	1,524.97
15	103 房地证 2014 字第 52105 号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路 100 号 5 幢 13-1 至 13-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056 年 12 月 08 日	名义层 13 物理层 15	1,524.97
16	103 房地证 2014 字第 52106 号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路 100 号 5 幢 14-1 至 14-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056 年 12 月 08 日	名义层 14 物理层 16	1,524.97
17	103 房地证 2014 字第 52107 号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路 100 号 5 幢 15-1 至 15-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056 年 12 月 08 日	名义层 15 物理层 17	1,524.97
18	103 房地证 2014 字第 52108 号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路 100 号 5 幢 16-1 至 16-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056 年 12 月 08 日	名义层 16 物理层 18	1,524.97
19	103 房地证 2014 字第 52109 号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路 100 号 5 幢 17-1 至 17-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056 年 12 月 08 日	名义层 17 物理层 19	1,524.97
20	103 房地证 2014 字第 52110 号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路 100 号 5 幢 18-1 至 18-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056 年 12 月 08 日	名义层 18 物理层 20	1,524.97
21	103 房地证 2014 字第 52111 号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路 100 号 5 幢 19-1 至 19-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056 年 12 月 08 日	名义层 19 物理层 21	1,524.97
22	103 房地证 2014 字第 52112 号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路 100 号 5 幢 20-1 至 20-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056 年 12 月 08 日	名义层 20 物理层 22	1,524.97
23	103 房地证 2014 字第 52113 号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路 100 号 5 幢 21-1 至 21-7	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056 年 12 月 08 日	名义层 21 物理层 23	1,524.97
24	103 房地证 2014 字第 52114 号	重庆东田实业有限公司	重庆市江北区港城东路 100 号 5 幢 22-1 至 22-3	钢混	工业用房	出让	工业用地	2056 年 12 月 08 日	名义层 22 物理层 24	1,038.24

3、实物状况：

估价对象一：

根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象一为 3、4 幢厂房，钢筋混凝土结构，总楼层为 5 层，建成于 2013 年，现部分空置、部分出租、部分已售。估价对象一大楼贴墙砖，入户安装防盗门、卷帘门、塑钢窗；室内地面部分铺地砖、部分刷底漆、部分为水泥砂浆找平，墙面部分刷乳胶漆、部分刷白、部分为水泥砂浆找平，顶棚部分扣板吊顶、部分石膏吊顶、部分刷白、部分为水泥砂浆找平。

估价对象二：

根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象二中 1、2 幢倒班楼，钢筋混凝土结构，大楼总楼层为 6 层，大楼 1 层临街，现作为门面使用，大楼 2-6 层现作为住宅使用，大楼建成于 2013 年，现部分空置、部分出租、部分已售。大楼外墙涂抹防水涂料（部分涂料剥落），入户安装防盗门、塑钢窗；部分室内为清水；部分室内地面铺地砖，墙面刷乳胶漆（部分剥落），顶棚部分石膏吊顶、部分扣板吊顶。

根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象二中 3 幢倒班楼，钢筋混凝土结构，大楼总楼层为 6 层，分三个单元，大楼紧邻科技孵化园美食街，1-6 层现作为住宅使用，大楼建成于 2013 年，现部分空置、部分出租、部分已售。大楼外墙涂抹防水涂料（部分涂料剥落），入户安装防盗门、塑钢窗；部分室内为清水；部分室内地面铺地砖，墙面刷乳胶漆（部分剥落），顶棚部分石膏吊顶、部分扣板吊顶。

根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象二中 4 幢倒班楼，钢筋混凝土结构，大楼总楼层为 26 层，大楼负一层作为车库使用，第 1、2 层作为商业使用，3-26 层作为住宅使用，大楼建成于 2014 年，现部分空置、部分出租、部分已售。大楼外墙涂抹防水涂料（部分剥落），入户安装防盗门、塑钢窗；部分室内为清水；部分室内地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚部分石膏吊顶、部分扣板吊顶。

估价对象三：

根据注册房地产估价师现场勘查，估价对象三为科技孵化楼，钢筋混凝土结构，总楼层为 22 层，建成于 2014 年，现为空置。估价对象三大楼为玻璃幕墙，入户安装防盗门、塑钢窗；室内为清水。地下负一层、负二层存在渗水。

4、环境状况：

估价对象一至三位于江北港城工业园区，周边人、车流量一般，商业繁华程度一般，附近有栋梁河生态公园、五里坪小学（港盛校区）、五里坪方舱医院、泰豪万品百货超市、中国工商银行（重庆港城支行）、重庆农村商业银行（港城分理处）等公共及生活配套设施。估价对象区域内绿化一般、空气质量一般。估价对象所在的港城工业园片区距沪渝高速、渝宜高速唐家沱

出入口约 1 公里，距重庆江北机场约 10 公里，距重庆北站约 11 公里，距寸滩港约 7 公里；估价对象距港城东环路公交站约 700 米，有 661 路公交在此停靠，距轨道交通 4 号线铁山坪站约 2 公里，交通便捷度一般。

五、价值时点

根据估价委托人要求，价值时点设定为 2023 年 1 月 1 日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，并遵守国家保密规定。本次估价中我们遵循了以下几条估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）有关政策法规和文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年）；
- 5、其他与本次估价有关的法律法规。

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的资料

1、估价委托人提供的估价对象《房地产权证》【103房地证2014字第49498号】、【103房地证2014字第49497号】、【103房地证2013字第23649号】、【103房地证2013字第23637号】、【103房地证2013字第24701号】、【103房地证2014字第02609号】、【103房地证2014字第02622号】、【103房地证2014字第02632号】、【103房地证2014字第02638号】、【103房地证2014字第52076号】、【103房地证2014字第52077号】、【103房地证2014字第52093号】、【103房地证2014字第52094号】、【103房地证2014字第52095号】、【103房地证2014字第52096号】、【103房地证2014字第52097号】、【103房地证2014字第52098号】、【103房地证2014字第52099号】、【103房地证2014字第52100号】、【103房地证2014字第52101号】、【103房地证2014字第52102号】、【103房地证2014字第52103号】、【103房地证2014字第52104号】、【103房地证2014字第52105号】、【103房地证2014字第52106号】、【103房地证2014字第52107号】、【103房地证2014字第52108号】、【103房地证2014字第52109号】、【103房地证2014字第52110号】、【103房地证2014字第52111号】、【103房地证2014字第52112号】、【103房地证2014字第52113号】、【103房地证2014字第52114号】复印件；

2、《重庆市房产面积测算报告书（竣工）》【资料编号：JBFDHY-202009-02251】

复印件；

3、估价委托人提供的估价对象《重庆东田实业有限公司交房情况一览表》；

4、估价委托人提供的估价对象《东田实业有限公司出租、占用、空置情况一览表》；

5、估价委托人提供的其他辅助资料。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法，现将估价方法的选用作以下说明：

（一）常用估价方法介绍及选取理由

（1）比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

本次估价对象为工业用房、其他用房、集体宿舍，估价对象所在区域目前类似房地产的交易案例较少，同类型房地产的市场交易信息难以搜集，故不采用比较法进行估价。

（2）收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

本次估价对象为工业用房、其他用房、集体宿舍，估价对象所在区域目前类似房地产的租赁案例较多，可以搜集到足够同类型房地产的租赁案例信息，故采用收益法进行估价。

（3）成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。该方法一般适用于测算可独立开发建设

产的价值或价格。

估价对象为工业用房、其他用房、集体宿舍，当采用成本法测算局部房地产的价值或价格时，受到估价对象这类房地产的开发建设方式及整个小区情况因素搜集的局限，难以合理反映估价对象的市场价值，故不采用成本法进行估价。

（4）假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得的利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

本次估价对象已开发完成的工业用房、其他用房、集体宿舍，根据以上适用条件，不适用于假设开发法估价。

（二）估价方法的确认及方法介绍

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师调查收集的有关资料，经综合分析比较后确定对估价对象的采用收益法进行估价。

收益法定义：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

本次估价具体选用报酬资本化法（全剩余寿命模式）进行估价，计算公式为：

$$V = A_1 / (1+Y) + A_2 / (1+Y)^2 + \dots + A_n / (1+Y)^n$$
$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V—收益价值

A_i —客观净收益

Y—报酬率

n—收益期



十、估价结果

注册房地产估价师在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2023 年 1 月 1 日所表现的估价结果为：

评估总价：65,179.34 万元

大写人民币：陆亿伍仟壹佰柒拾玖万叁仟肆佰元整

详见《评估结果汇总表》、《评估结果明细表》

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名	签名日期
陈 羽	5020180033		2023 年 2 月 12 日

施通建	5020070025		2023 年 2 月 12 日
-----	------------	--	-----------------

十二、实地查勘期

本次估价自 2023 年 1 月 12 日进入估价对象现场，至 2023 年 1 月 12 日完成实地查勘。

十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。即 2023 年 1 月 3 日至 2023 年 2 月 12 日。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇二三年二月十二日



附 件

- 1、《评估结果汇总表》、《评估结果明细表》；
- 2、《房地产权证》复印件；
- 3、《重庆市房产面积测算报告书（竣工）》复印件；
- 4、《重庆东田实业有限公司交房情况一览表》复印件；
- 5、《东田实业有限公司出租、占用、空置情况一览表》复印件；
- 6、估价机构营业执照复印件；
- 7、估价机构备案证书复印件；
- 8、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 9、估价对象位置示意图；
- 10、估价对象现场勘查日照片。

